

参 考 資 料

| | | |
|-------------------------|-------|-----|
| 1 沿道景観形成計画について | | P 1 |
| 2 美観地区について | | P 2 |
| 3 特別用途地区について | | P 3 |
| 4 地区計画について | | P 4 |
| 5 建築協定について | | P 5 |
| 6 京都御池中学校の新校舎建設 について | | P 6 |

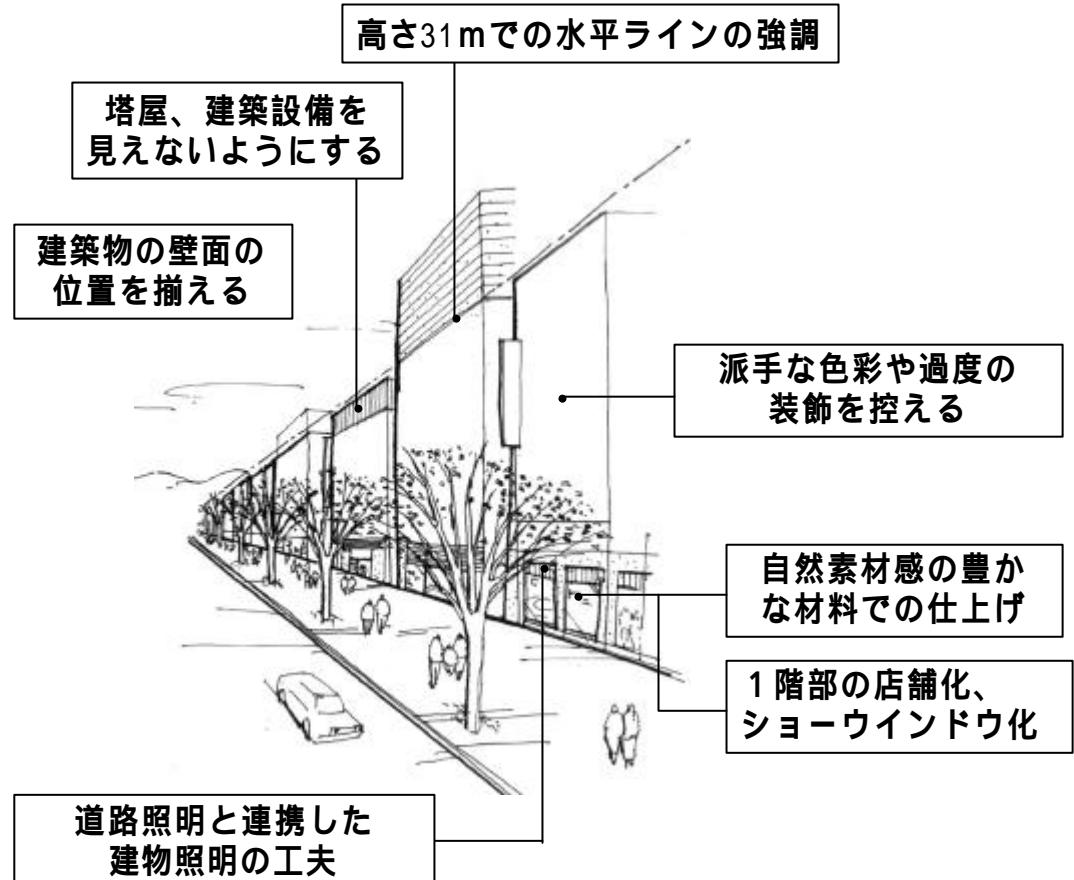
1 沿道景観形成計画について

指定年月 平成11年6月

景観形成の目的 快適な都心の散策が楽しめる道空間として、新しい京都らしさが味わえる都心景観を形成する。

景観形成の方針 緑の連続
シンプルな路上施設
アート空間の創出
祭の舞台
建築デザインの共鳴

届出、努力義務の内容（イメージ図）



御池通沿道は商業地域、容積率700%、高度地区45mに指定されている。

2 美観地区について

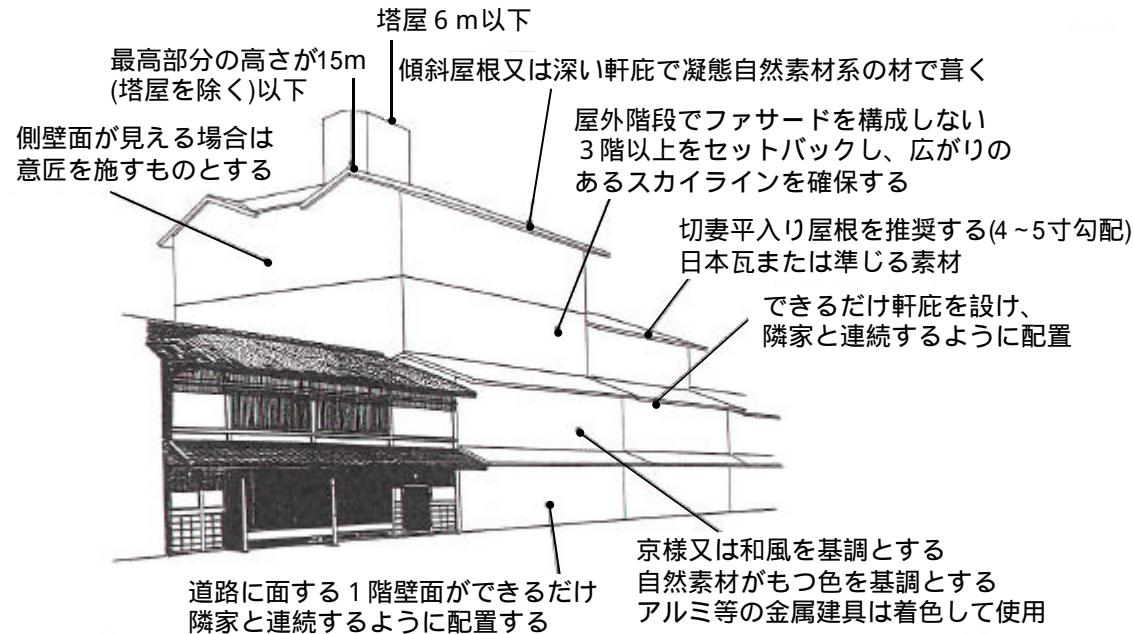
美観地区の概要

京都固有の風趣ある市街地景観の維持及び向上を図るために指定している。

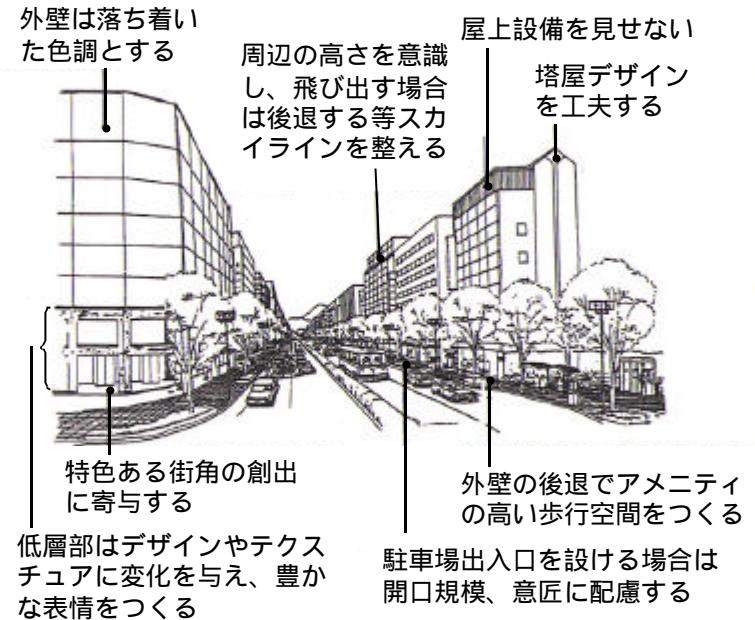
10地区で約180.4haが都市計画決定されており、さらに京都市市街地景觀整備条例により、地域の景観の特性に応じて、第1種地域から第5種地域の5種類に種別が分けられ、きめ細かな規制と誘導を行っている。

建築物の配置、高さ、形態、意匠、建築設備の修景などの制限ができる。また、建築物の新築等を行う場合や外観の変更を行う場合には、市長の承認が必要である。

美観地区 第2種地域



美観地区 第5種地域



- ・高さが15mを超える建築物の新築等に市長の承認が必要である。
- ・烏丸通に指定されている。
- ・烏丸通りは45m高度地区に指定されている。高さ31mの所で水平線を強調するよう誘導している。
(例えば、ラインを入れる、色彩を変える、壁面を後退させるなど)

3 特別用途地区について

特別用途地区の概要

特別用途地区とは、地域の特性に応じた特別の目的から、特定の建物の用途を誘導したり、環境の保護を図ったりするために、建物の用途の制限を強化または緩和する制度である。既存の用途地域の制度を補完するものであり、都市計画で種類や区域を定め、具体的な制限内容は市の条例で定める。特別用途地区の種類・目的については、各自治体で柔軟に定めることができる。

建築物の用途の制限ができる。

例えば、特定の用途の建築の禁止や、一定の規模を越えるような建築物に用途上の制限を行うなどができる。

比較的広い区域に指定するため、きめ細かく用途を制限することは困難である。

< 京都市内の例 >

職住共存地区特別用途地区など

事例紹介

< 職住共存地区特別用途地区 >

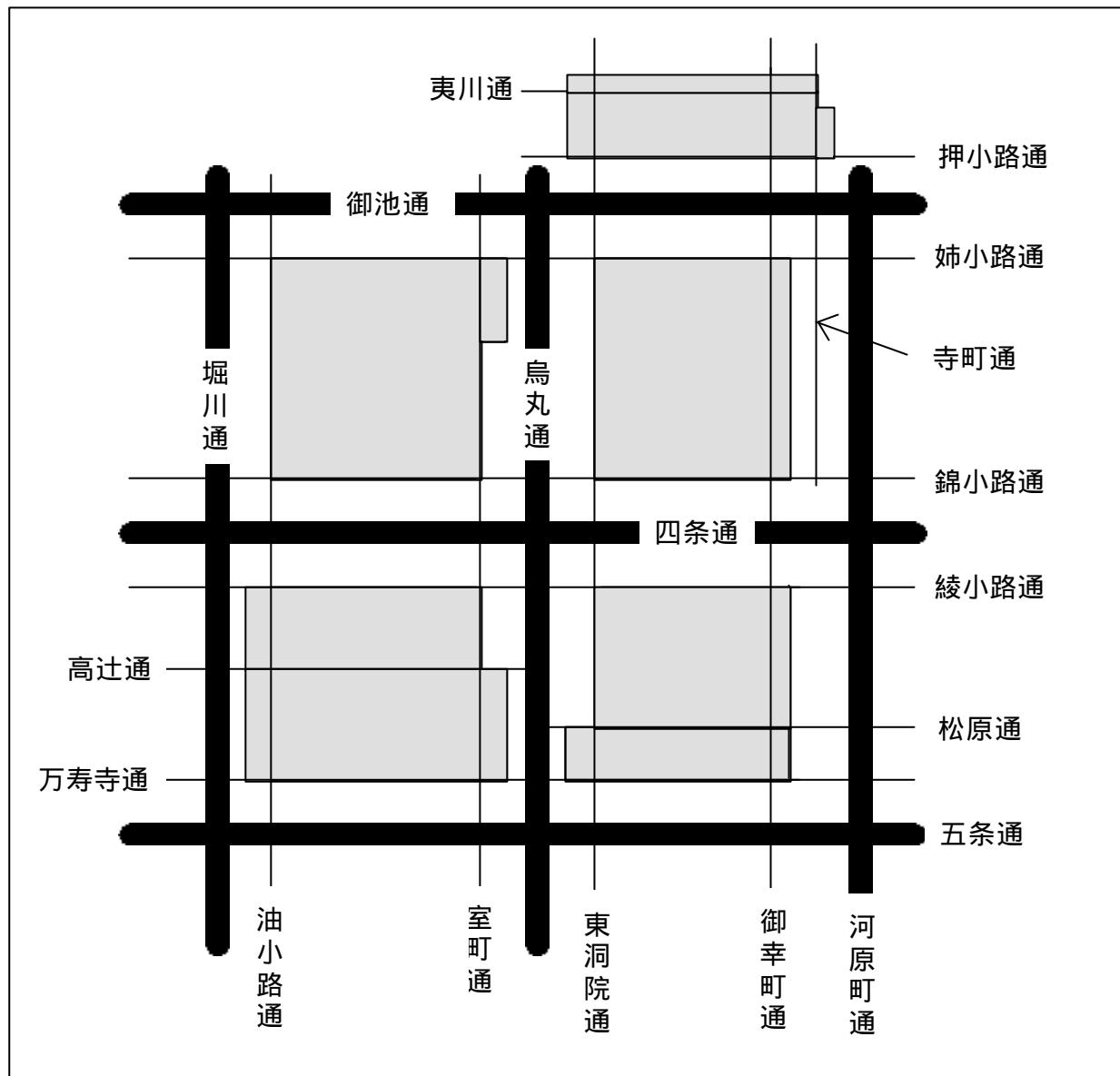
平成 15 年 4 月から実施予定である。

キャバレーなど一部の風俗営業の施設について、建築を禁止する。

共同住宅で容積率が 300 % を超える床面積の 2 分の 1 以上は、店舗・事務所等のにぎわいの施設とする。（床面積が 1000 m²未満の場合は適用除外）

既存不適格の共同住宅の場合で、住戸部分の面積が増加しない増改築の場合は適用除外とする。

職住共存地区特別用途地区区域図



地区計画の概要

地区計画とは、地区単位として、道路・公園の配置や建物の用途・高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じて住民主体できめ細かく定める地区独自のまちづくりのルールとなるものである。

地区独自のまちづくりの方針とルールを都市計画として定める。

身近な単位を対象とした地区ごとの計画である。

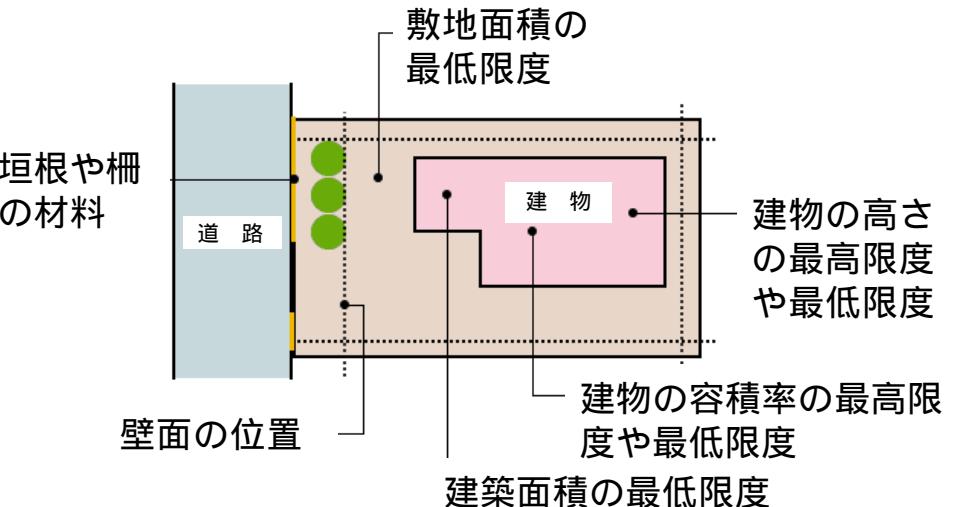
地権者や住民等が中心となって話し合い、計画内容を定めていく。

<建築協定との違い>

建築規制の条例化により、建築確認の審査対象となる。

定められる事項の例

建物の用途



< 京都市内の例 >

修徳元学区地区、中京麿屋町 笹屋町地区など

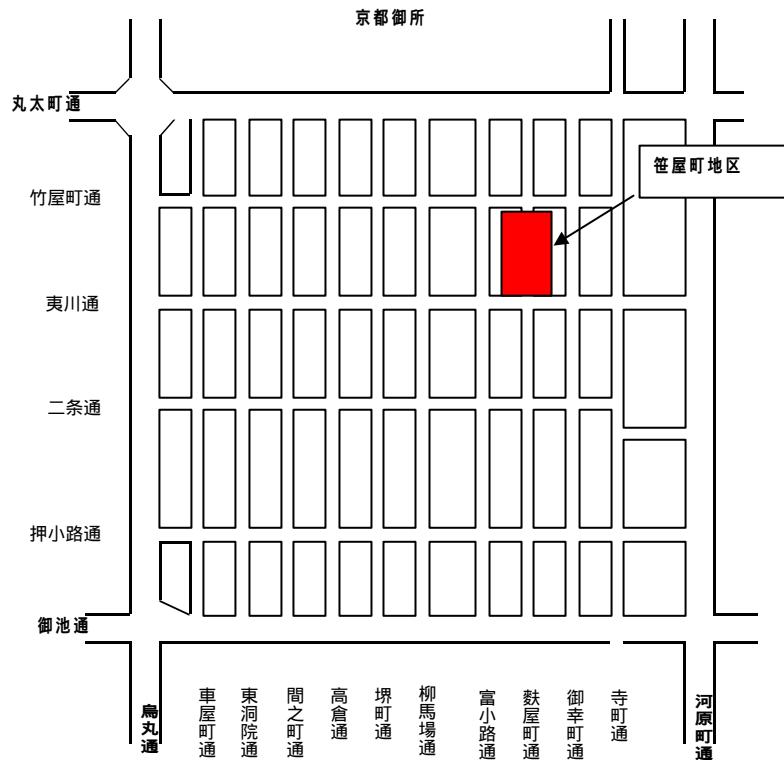
事例紹介

< 中京麿屋町 笹屋町地区 > (麉屋町夷川上る)

建築できないもの

- ・寄宿舎又は下宿の用途に供する部分を有する建築物で地階を除く階数が 3 以上のもの
- ・床面積（床、壁又は戸で 1 の住戸として区画された部分の床面積をいう）が 39 m²未満である住戸の数が住戸の総数の 3 分の 1 以上である共同住宅
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの
- ・個室付き浴場業に係る公衆浴場

位置図



建築物の高さの最高限度

- ・ 15 m (商業地域内にあっては 20 m)

5 建築協定について

建築協定の概要

建築協定とは、住民がその全員の合意によって、住みよい街づくりのために、または、商店街としての利便を高度に維持・増進するために、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準等を定めて、互いに守りあっていくことを約束する制度である。

協定参加者の代表による運営委員会を組織し、建築協定の運営が行われる。協定期間中は持ち主が代わっても効力は有効である。

<決める必要のある項目>

建築物の制限

(建物の用途、壁面の後退距離、建物のデザイン、建物の外壁や屋根の材質、色彩、看板のデザインや取付位置など)

協定する地区の範囲

協定する期間

協定に違反した場合の措置

地権者等全員の合意が必要であるため、利害関係の調整等が困難で、締結までに時間がかかる。

<地区計画との違い>

合意しない人達を除いて締結するため、地区内に対象外の敷地等が残ってしまうケースが多い。

当事者間の自主規制であるため、建築する際に建築確認等の審査対象とならない。

地区計画は、住民の意向を反映しつつ都市計画として定める。建築協定は、住民同志で取り交わす契約であり、よりきめの細かい内容を決めることができる。

<京都市内の例>

姉小路、釜座町地区など

事例紹介

<中京区姉小路界隈地区、中京区松長町地区>

詳細は次頁以降を参照

<中京区姉小路界隈地区>

建築物の用途に関する基準（建築できないもの）

- ・キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場
- ・マージャン屋、パチンコ店、勝馬投票券発売所、場外車券場
- ・カラオケボックス
- ・日用品を販売する店舗（営業時間が午前7時～午後10時までのものは除く）
（24時間営業のコンビニエンスストアが対象）
- ・共同住宅（全住戸の専用面積が45m²以上のもの、当該建築物の所有者の住宅が付属するものは除く）
（ワンルームマンションが対象）

建築物の形態等に関する基準

- ・地上階数は5階以下。
- ・建築物の最高の高さは地盤面から18mを超えないこと（階段室、昇降機塔などを含む）
- ・1層2段以上の自動車車庫及び機械式駐車場は、周囲を壁及び屋根で囲む。

<中京区松長町地区>

建築物の用途に関する基準（建築できないもの）

- ・キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場
- ・マージャン屋、パチンコ店、勝馬投票券発売所、場外車券場
- ・カラオケボックス
- ・日用品を販売する店舗（営業時間が午前7時～午後10時までのものは除く）
（24時間営業のコンビニエンスストアが対象）

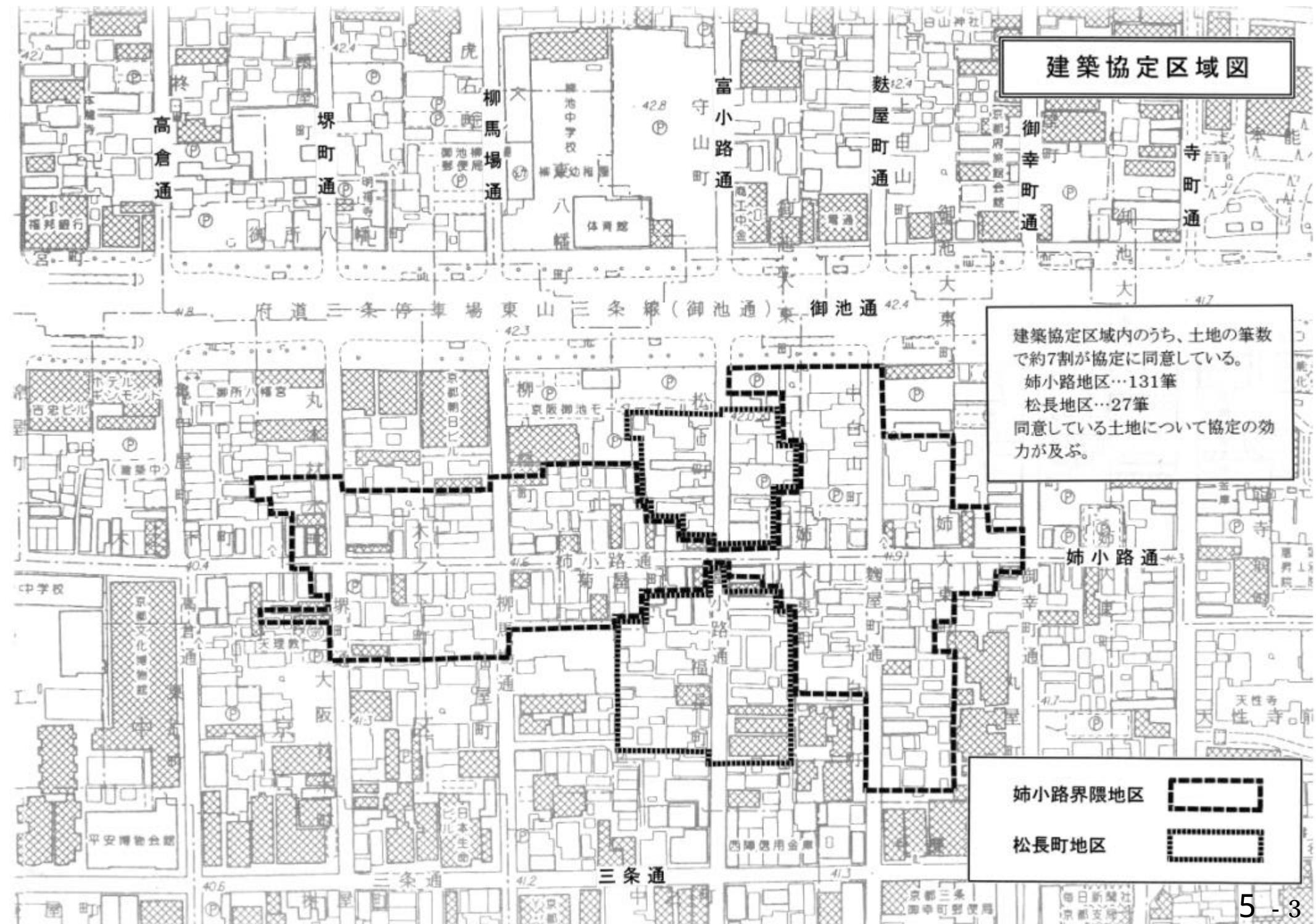
建築物の形態等に関する基準

- ・地上階数は6階以下。
- ・建築物の最高の高さは地盤面から20mを超えないこと（階段室、昇降機塔などを含む）
- ・1層2段以上の自動車車庫及び機械式駐車場は、周囲を壁及び屋根で囲む。

建築物の位置に関する基準

- ・建築物の外壁の後退距離は、道路境界線から2.0m以上、隣地境界線から0.5m以上とする。
地下を設ける場合は、隣地境界線から1.0m以上とする。（木造は含まない）

建築協定区域図



6 京都御池中学校の新校舎建設について

京都御池中学校の新校舎を現在の京都柳池中学校敷地において建設する。（平成18年4月開校予定）

京都御池中学校の新校舎は、都心部の統合中学校として、校舎・グラウンドの面積を最大限確保した上で、立地条件を活かし、敷地の有効活用、教育・福祉の充実、都心部の活性化、御池シンボルロードのコンセプトの実現等に寄与するため、中学校、公共施設及び賑わい施設等を複合化する。

1 中学校施設の概要

グラウンドは、敷地東側に約5,000m²程度を確保。

中学校施設（延べ床面積）は、中京区内の児童・生徒数の将来を見据え、約10,000m²を目途に確保。

中学校の施設規模・内容等については、学校や保護者等の意見を踏まえて検討する。

2 複合する他の施設

高齢者福祉施設：老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター

児童福祉施設：保育所

オフィススペース：市役所等の執務スペース（将来、教室等への転用が可能なもの）

備蓄倉庫：市内中心部の拠点備蓄倉庫

賑わい施設：民間による運営を基本とし、御池通に面した部分への商業施設の誘致や文化施設等を設置し、御池シンボルロードのコンセプトでもある「賑わい」のイメージを具体化する施設

具体的な施設内容は未定